

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftseglaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Amhult GA:86. Föreningens andel är 94 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma drifanläggningar som el, VA, tele, fjärrvärme samt miljörum.

Styrelsen

Stefan Ulriksson	Ordförande
Kristina Högberg	Ledamot
Johan Ljung	Ledamot
Etelka Eva Scherman	Ledamot
Inge Strandberg	Ledamot

Eva Maria Strandberg	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Nilsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Valberedning

Mona Lysmark
Christina Strand

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 205:2	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

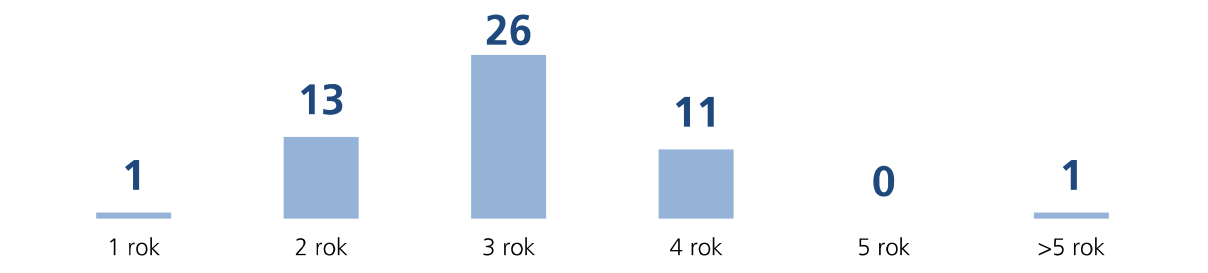
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 030 m², varav 4 030 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Demontering och montering av nya fasadsiffror	2022	36338 kr
Underhållsarbete av staket och pergola	2022	19495 kr
Utbyte till LED belysning i gemensamhetsutrymmen	2022	148377kr
Entréportar lackering och entrépaneler inoljning	2022	73450 kr
Inoljning av trädgårdsbänkar och trädgårdsbord	2022	20000 kr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekutrustning, byte	2023	20000 kr
OVK-besiktning FTX /lgh	2024	46800 kr
Inoljning av trädgårdsbänkar och trädgårdsbord	2025	20000 kr
Entréportar lackering, Entrépaneler inoljning	2025	75000 kr
Energideklaration	2027	9000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
2018	SBC Ekonomisk förvaltning
2018	SBC Teknisk förvaltning

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

-Omläggningen av föreningens lån gjordes i rätt tid, nu när räntorna ökar.

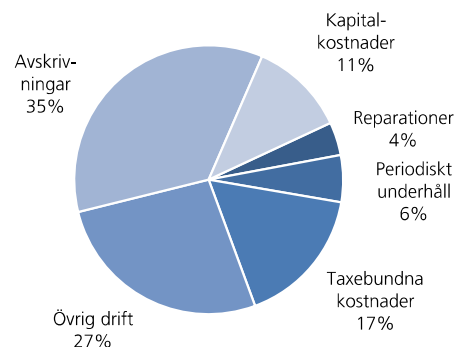
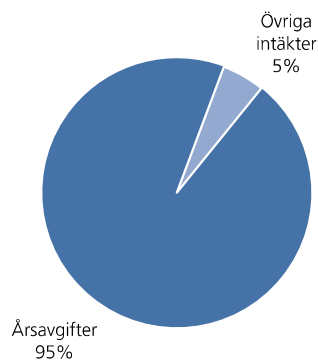
-Föreningens ökade driftskostnader innebär en höjning av medlemsavgiften.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 008 672	2 531 523
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 767 964	2 804 240
Finansiella intäkter	4 755	472
Minskning kortfristiga fordringar	16 226	25 813
Ökning av kortfristiga skulder	30 806	56 693
	2 819 751	2 887 218
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 040 656	1 600 846
Finansiella kostnader	445 114	497 019
Minskning av långfristiga skulder	245 618	312 204
	2 731 388	2 410 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 097 035	3 008 672
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 363	477 149

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår frånföreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lackering av samtliga entrédörrar samt inoljning av paneler vid entréerna.
- Slipning och inoljning av trädgårdsmöbler
- Utbyte av entrésiffror runt hela huset
- Utbyte till LED belysning i samtliga gemensamma utrymmen
- Utbyte till LED belysning vid samtliga entréer och även på innegården.
- Borttagning av många växter runt huset som kommer att ersättas under 2023.
- Postboxarna har fått nya etikethållare och enhetliga namnetiketter.
- Utbyte till nya namntavlor utomhus
- Installation av skyltar som hänvisar till porttelefon på innegården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	646	621	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 739	8 799	8 877	8 954
Elkostnad/m ² totalyta	59	35	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	69	64	53	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	22	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	123	131	150
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 073	-653	-974	-534
Nettoomsättning (tkr)	2 704	2 785	2 491	2 591

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 030 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	127 095 000	0	0	127 095 000
Fond för yttre underhåll	1 121 059	190 000	0	931 059
S:a bundet eget kapital	128 216 059	190 000	0	128 026 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 119 134	-190 000	-653 025	-9 276 110
Årets resultat	-1 072 923	-1 072 923	653 025	-653 025
S:a fritt eget kapital	-11 192 058	-1 262 923	0	-9 929 134
S:a eget kapital	117 024 001	-1 072 923	0	118 096 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 072 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 929 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	-11 192 057

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	216 624
att i ny räkning överförs	-10 975 433

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 703 643	2 784 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 321	19 506
Summa rörelseintäkter		2 767 964	2 804 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 573 824	-1 196 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 542	-341 841
Personalkostnader	Not 6	-69 290	-62 261
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 359 872	-1 359 872
Summa rörelsekostnader		-3 400 528	-2 960 718
RÖRELSERESULTAT		-632 564	-156 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 755	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 114	-497 019
Summa finansiella poster		-440 360	-496 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 072 923	-653 025
ÅRETS RESULTAT		-1 072 923	-653 025

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	149 586 320	150 946 192
Summa materiella anläggningstillgångar	149 586 320	150 946 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	149 586 320	150 946 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 109	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 724 839	2 655 820
Summa kortfristiga fordringar	2 728 948	2 655 820
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	397 219	398 209
Summa kassa och bank	397 219	398 209
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 126 167	3 054 030
SUMMA TILLGÅNGAR	152 712 487	154 000 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 095 000	127 095 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 121 059	931 059
Summa bundet eget kapital		128 216 059	128 026 059
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 119 134	-9 276 110
Årets resultat		-1 072 923	-653 025
Summa fritt eget kapital		-11 192 058	-9 929 134
SUMMA EGET KAPITAL		117 024 001	118 096 925
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 899 279	24 149 653
Summa långfristiga skulder		34 899 279	24 149 653
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	316 960	11 312 204
Leverantörsskulder		168 205	159 393
Övriga skulder		0	2 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	304 042	279 249
Summa kortfristiga skulder		789 207	11 753 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 712 487	154 000 222

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad	120 år	120år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 625 925	2 601 626
	Kallvattenintäkter	29 340	73 572
	Varmvattenintäkter	44 014	109 527
	Överlåtelse/pantsättning	4 347	0
	Öresutjämning	17	9
		2 703 643	2 784 734

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	56 019	11 460
	Återbäring försäkringsbolag	5 712	4 621
	Övriga intäkter	2 590	3 425
		64 321	19 506

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 603	53 500
	Fastighetskötsel beställning	14 138	20 348
	Fastighetskötsel gård beställning	13 606	3 523
	Snöröjning/sandning	28 862	63 019
	Städning enligt beställning	18 281	16 205
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 226	28 125
	Hissbesiktning	6 505	6 394
	Myndighetstillsyn	0	5 428
	Gemensamma utrymmen	1 620	0
	Sophantering	13 850	0
	Gård	30 670	799
	Serviceavtal	124 955	103 835
	Förbrukningsmateriel	15 202	10 460
	Teleport/hissanläggning	4 002	0
	Brandskydd	0	11 775
		332 520	323 411
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	13 489	0
	Entré/trapphus	33 130	2 274
	Lås	12 729	735
	VVS	0	14 696
	Värmeanläggning/undercentral	6 827	0
	Ventilation	4 928	0
	Elinstallationer	2 668	6 213
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	33 032
	Hiss	3 450	0
	Tak	0	12 562
	Fasad	36 338	11 091
	Mark/gård/utemiljö	29 568	0
	Vattenskada	9 034	0
		152 161	80 603
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	73 450	0
	Elinstallationer	143 174	0
		216 624	0
	Taxebundna kostnader		
	El	239 023	140 407
	Värme	278 272	257 973
	Vatten	49 721	86 908
	Sophämtning/renhållning	75 710	72 205
		642 726	557 493
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 177	51 109
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	29 763
	Bredband	176 616	154 365
		229 793	235 237
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 573 824	1 196 744

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	3 751
	Medlemsinformation	379	98
	Tele- och datakommunikation	941	791
	Inkassering avgift/hyra	463	2 001
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 500
	Föreningskostnader	2 368	14 604
	Styrelseomkostnader	3 795	3 496
	Fritids- och trivselkostnader	417	2 426
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	338 986	283 764
	Förvaltningsarvoden övriga	13 125	0
	Administration	10 527	4 597
	Konsultarvode	6 230	8 811
		397 542	341 841

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 773	50 735
	Sociala kostnader	14 517	11 526
		69 290	62 261

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 359 872	1 359 872
		1 359 872	1 359 872

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 402 838	165 402 838
	Utgående anskaffningsvärde	165 402 838	165 402 838
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 456 646	-13 096 774
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 359 872	-1 359 872
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 816 518	-14 456 646
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 586 320	150 946 192
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	32 000 000
		117 000 000	103 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	103 000 000
		117 000 000	103 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	0	3 140
	Skattekonto	483	482
	Momsavräkning	21 715	41 736
	Klientmedel hos SBC	1 645 088	1 560 043
	Fordringar kreditfakturor	2 825	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 420
		2 724 839	2 655 820
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	931 059	764 041
	Reservering enligt stadgar	190 000	201 022
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-34 004
	Vid årets slut	1 121 059	931 059

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,480 %	10 417 649	10 627 649	2027-01-25
Swedbank	1,290 %	12 899 295	12 917 104	2024-12-20
Swedbank	1,101 %	11 899 295	11 917 104	2024-12-20
Summa skulder till kreditinstitut		35 216 239	35 461 857	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 960	-11 312 204	
		34 899 279	24 149 653	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 631 439 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 100 000	38 100 000

Not 13UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	29 372	32 864
Snöröjning	10 106	0
Avgifter och hyror	264 564	246 385
	304 042	279 249

Not 14VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Den 12 januari inträffade ett stopp i avloppet i en av lägenheterna. Eftersom det var sent på kvällen fick jouren rycka ut med en spolbil för att lossa stoppet. Detta mislyckades så efter helgen fick ytterligare insatser göras med kamera och då lyckades man lokalisera stoppet. Det visade sig att det var ett byggfel i garaget med rörens lutning. Tyvärr blev det vattenläckage i lägenheten intill vid spolningen och där var man bortrest. Vatten kom upp ur avloppet och förstörde parketten och väggarna. Renovering av väggar och parkett i dennes lägenhet har påbörjats. SBC har nu ärendet som drivs framåt.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Stefan Ulriksson
Ordförande

Kristina Högberg
Ledamot

Johan Ljung
Ledamot

Etelka Eva Scherman
Ledamot

Inge Strandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Luftseglaren
Org.nr. 769625-4494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luftseglaren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Luftseglaren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se